VASTGOED JOURNAAL

‘Wij beginnen met de oplossing’

26-02-2021 14:49



Onlangs maakten Schneider Electric en TPEX International bekend dat de twee bedrijven nauwer gaan samenwerken. Zo wordt TPEX werelds eerste EcoStruxure Building Operation Expert partner van Schneider. Deze samenwerking is volgens TPEX CEO Robert Rosier en Debby Slofstra, de Nederlandse Country President van Schneider Electric een enorme stap in de verduurzaming van (commercieel) vastgoed. “Wij maken de stap van losse componenten en producten naar het leveren van de beproefde technologie inclusief beheer en operatie voor een energie neutraal gebouw en garanderen dat door dit 24/7 te monitoren. Van product naar dienst. We beginnen met de oplossing.” Een gesprek over onder andere de noodzaak van verduurzaming en de mogelijkheden om dit te versnellen. “Het gaat om de bewustwording dat later nu is.”

Het gesprek heeft in deze tijd van corona uiteraard digitaal plaats. “Een jaar geleden kon niemand zich nog voorstellen dat men zes uur per dag achter een scherm zou zitten om virtueel te vergaderen. Dat kon toch allemaal niet?”, zegt Robert Rosier. Hij wil er maar mee zeggen dat onder druk veel vloeibaar wordt. Een beweging gaat volgens hem nooit vanzelf. Dat geldt volgens hem ook voor het verduurzamen van vastgoed. Ook daar zal Covid-19 effect op hebben. “Als we na corona terugkeren naar kantoor zullen medewerkers zeggen ‘is dit kantoor wel gezond? Kan ik hier wel veilig werken?’ Met andere woorden”, voegt Rosier er aan toe, “medewerkers zullen veel meer eisen aan dat kantoor gaan stellen. Dus vastgoedontwikkelaars en vastgoedbeheerders zullen dus ook veel meer moeite moeten doen om een gezondere omgeving te gaan creëren voor hun klanten. Dat is niet meer vrijblijvend.”

VASTGOED JOURNAAL

Over Robert Rosier



Robert is CEO en oprichter van TPEX International. Al vanaf 2010 richt het bedrijf zich op het realiseren van een Smart Building Operations meldkamer, waarbij de data vanuit slimme gebouwen wordt onttrokken en geanalyseerd om deze effectief in te zetten in de aansturing van de vele onderhoudspartijen die bij slimme gebouwen betrokken zijn. Voor TPEX was Rosier onderdeel van diverse IT- en cloudgerelateerde bedrijven. Rosier gaf gedurende de opkomst van het internet leiding aan de datacenter organisatie Global Crossing en was verantwoordelijk voor diverse Europese datacenter.

VASTGOED JOURNAAL

Straatje

En dat laatste past naadloos in het straatje van TPEX International en Schneider Electric. Immers, TPEX International monitort de installaties en sensoren in gebouwen. “Wij zijn een operator en sturen alle onderhoudspartijen in een gebouw aan om die prestaties te halen”, verduidelijkt Rosier. “Dus als een gebouw ontworpen is als Parisproof dan monitoren we 24/7 vanuit onze meldkamer de installaties en andere technologie om er voor te zorgen dat het een duurzaam gebouw is en ook blijft. Het grote verschil met bijvoorbeeld een technisch beheerder is dat die weet van de kleppen en de draden en waterleidingen maar geen kennis heeft over certificeringen en Parisproof of de Wellbeing behoeften van de gebruikers in het pand.” Bekende klanten van TPEX zijn onder andere de Spaces-kantoren, de HNK-kantoren en EDGE-gebouwen. “We monitoren bijvoorbeeld ook het Microsoft gebouw en dat staat bekend als een innovatief gebouw vol technologie. Die technologie doet niet altijd wat die zou moeten doen en wij zijn er dan om ervoor te zorgen, samen met de onderhoudspartijen dat dit wel gebeurt.”

Duurzaamheidsprijs

Schneider Electric is momenteel het meest duurzame bedrijf ter wereld. Vorig jaar sleepte het bedrijf een befaamde internationale duurzaamheidsprijs in de wacht. “We leveren hardware en software waarmee niet alleen wij maar ook onze klanten en de klanten van onze klanten hun doelstellingen kunnen halen omdat ze daarmee goed aan energiemanagement kunnen doen. In alles waar energie door stroomt zitten wij. Denk aan laadpalen, energiepanelen, gebouwbeheersystemen, een transformator of sensortechniek. Ongeacht de omgeving; van woningen en kantoorgebouwen tot distributiecentra.”

Vooralsnog ziet het tweetal veel partijen worstelen met het verduurzamen van vastgoed. Tegelijkertijd is er een strakkere (label) wetgeving op komst. Zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw. De samenwerking tussen TPEX International en Schneider Electric gaat het vastgoedpartijen makkelijker maken om het vastgoed te verbeteren. Simpelweg door de weg er naar toe te vergemakkelijken. “Als je vroeger Word van Microsoft op je computer wilde hebben”, legt Rosier uit, “kreeg je 25 floppy’s waarmee je aan de slag moest. Vervolgens zat je vier uur lang te klooien. Tegenwoordig gaat alles via de cloud en hoef je alleen nog een abonnement af te nemen om over de laatste versie van Word te kunnen beschikken.” In de kern pakken TPEX International en Schneider Electric het in hun samenwerking precies zo aan. “We gaan het product eenvoudiger en als een service of abonnement aanbieden. Wat wij bieden is een compleet product of programma waarbij we de beste producten gebruiken die er zijn en dat implementeren we samen met installateurs. En daarna gaan we het de komende tien, vijftien jaar garanderen. We gaan het beheren en managen en daarmee zorgen we dat die prestatienormen ook werkelijk worden gehaald. We leveren een gezond en duurzaam gebouw en niet alleen de installaties daarvoor.”

Over Debby Slofstra

VASTGOED JOURNAAL



Sinds 1 januari van dit jaar is Debby Slofstra Country President in Nederland. Binnen Schneider Electric werkte Slofstra sinds oktober 2017 als Vice President Building in Nederland waar zij verantwoordelijk is voor de divisie die bedrijven helpt bij het bouwen en beheren van energie-efficiëntere, duurzamere en gebruiksvriendelijkere gebouwen.

VASTGOED JOURNAAL

Financiering van duurzaamheid

Ook de financiering van de verduurzamingsmaatregelen wordt in de samenwerking meegenomen. Nu sneuvelen duurzaamheidsmaatregelen nogal eens omdat het niet in de begroting past. Debby Slofstra: “Stel dat je die investering van twee miljoen uitspreidt over de komende tien tot vijftien jaar. Dan heb je het over een relatief laag bedrag per maand maar de besparingen die je daarmee realiseert zijn doorgaans groter dan de investering over de komende periode. Dat kan wel eens een grote verandering creëren in het duurzaam maken van nieuwbouw.”

Het grootste probleem is echter bestaande bouw. “Daarvan hebben we gezegd”, licht Rosier toe, “dit service product past ook op bestaande gebouwen. Je hebt gebouwbeheerssystemen en die staan in een stoffige gangkast. De technisch beheerder neemt pas actie als de huurders gaan klagen. Dat systeem trekken we uit het gebouw en brengen we naar de cloud. En vervolgens gaan we meten waar energie wordt gebruikt en wat de prestaties van het gebouw zijn. In die dienstvorm kunnen we het gebouw veel beter monitoren en maken we inzichtelijk aan welke knoppen er moeten worden gedraaid om het gebouw duurzamer te maken.”

Dienstverlening

Kern van deze aanpak is dat je geen technisch cv-systeem of klimaat systeem kiest voor je pand maar je kiest comfort, warmte en een gezond gebouw. “Maar daar hoort wel de operationele dienstverlening bij om dit te kunnen garanderen. Dat wil zeggen dat als het kapot is er iemand voor langskomt en iemand het monitort dat het goed gaat. Dus wij maken de stap van componenten naar oplossing. Wij bieden de oplossing en daarna nemen leiding in de architectuur discussies voor het gebouw en de keuzes voor installaties, om vervolgens deze onder een (prestatie) contracten langjarig te kunnen garanderen. We draaien de cyclus om. We garanderen dat je het krijgt, adviseren én financieren het. Je wilt over tien jaar energieneutraal zijn? Dan halen we daar een team mensen bij en vervolgens zeggen we 'dit kunnen we garanderen en dit zijn de prijzen en dit schrijven we over vijftien jaar af'. We beginnen dus bij de oplossing en gaan dan terug naar de componenten.”

Door vervolgens ook nog eens de financiële component in lijn met de besparing te brengen ontneemt het tweetal partijen een belangrijk argument om het niet te doen. “We kunnen het financieren, we kunnen het analyseren en beheren. Dus die tegenargumenten zijn er niet meer. Zo kunnen we ook de portfolio van vastgoedbeleggers doornemen om het vastgoed op een gegarandeerde wijze duurzamer te maken.”

VASTGOED JOURNAAL



Puzzel

De eerste reacties vanuit de markt op de samenwerking zijn zeer goed. Rosier: “Door deze samenwerking beginnen vastgoedeigenaren te begrijpen hoe de puzzel in elkaar steekt. Met alleen een slimme meter heb je nog geen slim gebouw.” Slofstra knikt: “Je moet ook nadenken over je doelstellingen en nadenken over de implementatie.” Komend jaar verwacht zij op deze wijze een aantal projecten te hebben uitgevoerd. “Mijn verwachting is dat we meer mensen mee hebben gekregen. Dat ligt niet alleen aan ons maar vooral aan de tijdgeest waarin we zitten. Het is bewustwording, nieuwe generaties die op de arbeidsmarkt komen, men wil nu ook wel. Het moet ook. Later is namelijk nu. Vorig jaar viel de world overshoot day in augustus. Toen hadden we de aarde al opgebruikt. Daar word je toch diep verdrietig van? Eén van de meest vervuilende CO2-producerende onderdelen zijn gebouwen. Als we daar iets mee kunnen doen wat én voor de gebruikers interessant is én voor de eigenaren beter presteert en aan de regelgeving voldoet dan is dat toch geweldig?”

Redactie